

LG/SSL/202392042.01  
Concept 19-02-2024

**AKTE VESTIGING ERFPACHT**  
Project 'Parc Westerhoeve' (tussenwoning)

Heden, \*, verschenen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris te Alkmaar:

1. \*, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres: Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens na te noemen Algemene Akte - van:  
**\*Parc Westerhoeve B.V.;**  
hierna '**Erfverpachter**' genoemd.
2. \*;  
die na de oplevering het hierna omschreven registergoed gaat/gaan bewonen, hierna \*samen te noemen: '**Erfpachter**'.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

**A.1. INLEIDING**

1. De Erfverpachter is vennootschap zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht. Daarnaast heeft de Erfpachter met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Trebbe MiddenWest B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3439 MR Nieuwegein, Marconibaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 85789488, hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een aannemingsovereenkomst gesloten tot de (af)bouw van een woning met verdere aanhorigheden op het registergoed. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst.
3. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de Erfpachter wordt beoogd de

eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.

5. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling stijging of de daling van de marktwaarde van de woning (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).
6. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstartformules') aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter.  
De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar: In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.
7. Voor de situatie dat de Erfpachter de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht: wanneer deze optie is overeengekomen, is de Erfpachter gedurende een bepaalde verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter. Hierna is onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') vermeld

of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de Erfverpachter de woning terugkoopt, is de terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd met het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Toepassing Koopstartformules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.

8. Indien de Erfpachter wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor onder 8 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de Erfpachter en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de Erfverpachter worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van de woning. De verkoopprijs van de woning zal vervolgens worden verdeeld tussen de Erfpachter en de Erfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de (bloot) eigendom die toekomt aan de Erfverpachter gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de Erfpachter zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de berekende verkoopprijs van de (bloot) eigendom.
9. De Erfpachter is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
10. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de Erfverpachter opgenomen in het geval de Erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.
11. In deze akte wordt verstaan onder:
  - de Eigendom:  
de eigendom van het Registergoed;
  - de Bloot Eigendom:  
de Eigendom, bezwaard met de Erfpacht;
  - de Erfpacht:  
de erfpacht van het hierna onder A.3. omschreven grondperceel met de rechten van de Erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
  - het Registergoed:  
de hierna onder A.3. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid

als: het Registergoed.

#### **A.2. OMSCHRIJVING PROJECT**

1. De Erfverpachter heeft in overleg met de Gemeente Heiloo woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Parc Westerhoeve te Heiloo.
2. Plangebied Parc Westerhoeve, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van de tweeënveertig (42) grondgebonden woningen met toebehoren, welk plan nader is omschreven in de hierna te noemen Algemene Akte.
3. De bouw kavels zullen (onder meer aan de Erfpachter) in erfpacht worden uitgegeven aan particuliere kopers, onder de na te noemen Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **A.3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER**

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende Registergoed:

een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, plaatselijk bekend .....\* te Heiloo, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer \*;

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER**

Het Registergoed is door de Erfverpachter verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \* in Register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van koop en levering, op \* voor mij, notaris verleden. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

#### **A.4. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER ALSMEDE AANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACHTER**

##### Koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft aan de Erfpachter verkocht en daartoe met de Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op \*, hierna te noemen "koopovereenkomst", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van de Erfpachter op voormeld perceel zulks voor de duur als hierna vermeld.

##### Aannemingsovereenkomst

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de grondgebonden woning met toebehoren door de Vennootschap op voormeld perceel grond.

#### **A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM**

##### Uitgifteprijs

De door de Erfpachter verschuldigde Uitgifteprijs (ook aangeduid als U) bedraagt \*.

### Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat ofwel \* ook aangeduid als T1;
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen bedoelde koperskorting van \* procent ofwel \* euro.

### Onderverdeling Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:

- de door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde afkoopsom van de canon van de Erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) bedraagt \*;
- de door de Erfpachter aan de Vennootschap verschuldigde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt \*.

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de tot het Registergoed behorende grond.

### Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van mij, notaris:

- gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) ad \*;

Voor de betaling van voormelde bedragen verleent de Erfverpachter de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

\*Voorts heeft de Vennootschap van de Erfpachter ontvangen door storting op voormelde rekening:

- een gedeelte van gemelde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) ad \*

\*Het restant van de aanneemsom wordt door de Erfpachter voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

### Uitbetaling

De Erfverpachter heeft ermee ingestemd dat de afkoopsom, \*een gedeelte van de aanneemsom\* en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van de notaris blijven, totdat zeker is dat het Registergoed waarop de Erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. \*Uitbetaling van het gedeelte van de aanneemsom zal met instemming van de Erfpachter gelijktijdig met de uitbetaling van de afkoopsom plaatsvinden.

## **B. ERFPACHT**

### **1. Vestiging Erfpacht**

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter hierbij ten behoeve van de Erfpachter:

het recht van Erfpacht op het Registergoed, zoals hiervoor onder A.3 is beschreven.

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door de Erfpachter \*tezamen \*ieder voor de onverdeelde helft aanvaard.

Op het Registergoed zal voor rekening van de Erfpachter door de Vennootschap worden (af)gebouwd een eengezinswoning met eventueel toebehoren; het perceel bouwterrein zal een zodanig juist perceelsgedeelte omvatten als na kadastrale uitmeting ten name van de Erfpachter zal worden gesteld, een en ander zoals met bouwnummer \* bij benadering is aangegeven op een situatietekening.

Van die situatietekening is een kopie aan **de Algemene Akte** gehecht; de Erfpachter is met die situatietekening bekend.

## **2. Bepalingen**

### **Erfpacht- en KoopStartbepalingen**

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één januari tweeduizend vierentwintig, verleden op zes december tweeduizend drieëntwintig voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat dat Erfverpachter zal fungeren als de Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

### **Duur erfpacht**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

### **Afkoop/canon**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

### **Toepassing KoopStartformules**

#### **1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen**

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in meerdere financiële regelingen voor de verschillende situaties waarbij KoopStart wordt beëindigd en tussen de Erfverpachter en de Erfpachter het financiële belang bij het Registergoed wordt verrekend:

- a. de situatie dat de Erfpachter tijdens het bestaan van de Erfpacht de Bloot Eigendom wil kopen en verkrijgen (omzetting Erfpacht in Eigendom) tegen betaling van een vergoeding (Vergoedingsbedrag) aan de Erfverpachter;
- b. de situatie dat de Erfpachter wil overgaan tot verkoop en levering van de Erfpacht aan een derde waarbij de Erfverpachter gelijktijdig de Bloot Eigendom

verkoopt en levert aan deze derde en deze derde daardoor de Eigendom verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor het Registergoed wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de Erfpacht en een verkoopprijs voor de Bloot Eigendom. Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Aandelen waardeontwikkeling

Het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als Y%, bedraagt \* procent.

Het procentuele aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed is dus gelijk aan het percentage van de Koperskorting.

Het aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als X%, bedraagt \* procent.

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht wordt omgezet in Eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:

Vergoedingsbedrag =  $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$ .

4. Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij doorverkoop

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht en de Bloot Eigendom worden verkocht aan een derde, zodat deze (de volle Eigendom van) het Registergoed verkrijgt:

a. wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom =  $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$

en wordt de indicatieve Verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

indicatieve Verkoopprijs Erfpacht =  $T2 - \text{indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom}$ ;

b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor het Registergoed op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor het Registergoed op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

Verkoopprijs Bloot Eigendom =  $K + (V - S - T1) \times Y\%$

en wordt de verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

Verkoopprijs Erfpacht =  $V - \text{Verkoopprijs Bloot Eigendom}$ ;

c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

gecorrigeerde Verkoop prijs Bloot Eigendom =  $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$   
 en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de  
 volgende formule berekend:  
 gecorrigeerde Verkoop prijs Erfpacht =  $T3 -$  gecorrigeerde Verkoop prijs bloot  
 Eigendom.

**5. Betekenis begrippen van de formules**

In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

- K: de Koperskorting;
- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- T1: de huidige marktwaarde van het Registergoed;
- T2: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbidding door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;
- X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed en dat wordt berekend volgens de formule  $1 - Y$ ;
- Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed.

Voor de toepassing van deze KoopStartprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:

- **K** bedraagt: \*;
- **T1** bedraagt \*;
- **Y%** bedraagt: \*.

**Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek**

1. De Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.
2. De Erfpachter zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:

***"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen***

*De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen,*



*die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."*

#### **Opzegging**

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

#### **Bestemming/gebruik**

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

#### **Onderhoud**

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Registergoed behoren en verplicht deze in goede staat te houden en in stand te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten**

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd over te gaan tot splitsing, overdracht en vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **Geen overdracht vóór oplevering**

De Erfpachter is pas bevoegd over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap de woning heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. De Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

#### **Tijdelijke aanbiedingsplicht**

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is niet van toepassing. De verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom verloopt volgens Afdeling C van Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **Omzettingsverbod**

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de Bloot Eigendom van het Registergoed te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

#### **Kwalitatieve verplichting**

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

### **C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST**

#### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 1**

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfverpachter.
2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is omzetbelasting verschuldigd, omdat het Registergoed een nieuw vervaardigde onroerende zaak casu quo een bouwterrein betreft en de onderhavige levering plaats vindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Partijen doen derhalve een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).
4. De Erfpachter verklaart dat hij een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en/of niet handelt als ondernemer en dat de woning door hem zal worden gebruikt en bestemd als een woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

#### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

##### **Artikel 2**

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed.  
Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de

aannemingsovereenkomst, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

4. Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken zijn op de onderhavige vestiging en aanvaarding van toepassing de voorwaarden en bepalingen welke zijn vervat in de Algemene Akte, op \* verleden voor mij, notaris, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de dienst van het kadaster op \* in register hypotheek 4 deel \* nummer \* (hierna aan te duiden als: 'de Algemene Akte').  
De Erfpachter verklaart een kopie van die Algemene Akte te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn, de daarin vervatte voorwaarden en bepalingen te beschouwen als woordelijk in de onderhavige akte te zijn opgenomen, en partijen jegens elkaar over en weer te verbinden tot naleving van alle daarin vervatte bepalingen.

**Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

**Artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van de onderhavige akte

**Baten en lasten**

Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van De Erfpachter met ingang van heden of met ingang van de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

**Risico**

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Registergoed voor risico van de Erfpachter, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst en met dien verstande dat het Registergoed tot het moment van de oplevering van de op het perceel te bouwen woning zal worden verzekerd door de Vennootschap door middel van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

**Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**

**Artikel 4**

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Erfverpachter deze in zijn bezit had, aan de Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Erfverpachter ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Erf-verpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan de Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Erfpachter te doen stellen.

**Verklaringen van de Erfverpachter**

**Artikel 5**

De Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

- a. De Erfverpachter staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. het Registergoed is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. aan de Erfverpachter is niet bekend of het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van een normaal gebruik van het Registergoed door de Erfpachter als woning voor eigen gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. aan de Erfverpachter is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- e. aan de Erfverpachter is niet bekend of het Registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
  - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- f. Voor de Erfverpachter bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- g. voor zover aan de Erfverpachter bekend is het Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- h. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

**D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- een akte van levering op negenentwintig december tweeduizendelf voor mr. G.J. van Leersum, notaris te Heiloo verleden, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op diezelfde datum, in deel 60949 nummer 124 waarin kwalitatieve verplichtingen zijn opgelegd. Blijkens een tussen partijen gesloten *'samenwerkingsovereenkomst "Duinzicht" en "Parc Westerhoeve" te Heiloo'* zijn deze kwalitatieve verplichtingen vervallen verklaard.
- een akte van verdeling op vijftien december tweeduizend drieëntwintig voor mr. J.C.A. Salman, destijds notaris te Obdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op diezelfde datum, in deel 11257 nummer 146, waarin het volgende is opgenomen, woordelijk luidend:
 

*"b. die van gootrecht, waterloop en drop, zulks:*

  - *ten behoeve en ten laste van het registergoed onder 2.a genoemd, ten*

*behoeve en ten laste van de recreatiewoningen en bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Heiloo, bij Westerweg 379, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2319, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, ten behoeve en ten laste van het aan partij Theo Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2318, ten behoeve en ten laste van het aan partij Cor Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2321;"*

(Enzovoorts)

*"inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat het overlopende regenwater van de daken van de opstallen op de heersende erven, voorzover gemeenschappelijke goten, buizen en putten aanwezig zijn, wordt ontvangen en afgevoerd naar het gemeenteriool, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid ten laste komen van de eigenaren van de genoemde recreatiewoningen, ieder voor een gelijk deel per perceel.*

c. die van leidingen zulks:

- *ten behoeve en ten laste van het registergoed onder 2.a genoemd, ten behoeve en ten laste van de recreatiewoningen en bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Heiloo, bij Westerweg 379, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2319, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, ten behoeve en ten laste van het aan partij Theo Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2318, ten behoeve en ten laste van het aan partij Cor Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2321;"*

(Enzovoorts)

*"inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat zich in de in het lijdend erf leidingen bevinden, dienende tot levering van gas, electriciteit en water, alsmede dienende voor telefoon- en dataverkeer aan de zich op het heersend erf bevindende opstallen, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid ten laste komen van de eigenaren van de genoemde recreatiewoningen, ieder voor een gelijk deel per perceel."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Erfverpachter verplicht is aan de Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Erfverpachter voor die derden aangenomen.

**TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen die op het gekochte betrekking hebben en

speciaal voor wat betreft de in de aanhef van dit artikel genoemde bepalingen wordt in deze verwezen naar voormelde Algemene Akte.

1. Vestiging erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het daaromtrent in de koopovereenkomst en in de Algemene Akte bepaalde worden hierbij (voorzover nog niet reeds eerder gevestigd) door de Erfverpachter (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavels) en de Erfpachter ten laste en ten nutte van het bij deze akte overgedragen bouwnummer \*, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E nummer \*, alsmede:

**\*bouwnummers 1 tot en met 6, 7 tot en met 12, 13 tot en met 18, 19 tot en met 33, 34 tot en met 39, 40 tot en met 54**

- a. **voorzover het eigenaren van de percelen betreft die aan elkaar grenzen**, ten nutte en ten laste van de daaraan grenzende **bouwnummers \***, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E nummers \*, over en weer, gevestigd en aanvaard: de erfdienstbaarheden van licht, overbouw, gedogen van de bouwkundige situatie,
- b. **voorzover het de eigenaren van de woningen betreft welke in één blok zijn gebouwd, welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd**, ten nutte en ten laste van **bouwnummer\*s \*blok\***, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E nummers \*, over en weer, gevestigd en aanvaard: de erfdienstbaarheden van afvoer van regenwater en drop, afvoer van grondwater en afvoer van rioolwater, gevelverbinding, inbalking en inankering en instandhouding van het kleurenschema,

**\*alle bouwnummers**

- \*c. **voorzover het de eigenaren van de woningen betreft waarvan de achtertuin (en bergingen) middels een achterpad zijn te bereiken**, ten nutte en ten laste van bouwnummers \*, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E nummers \* over en weer gevestigd en aanvaard: de erfdienstbaarheid van voetpad;

zoals bedoeld en nader omschreven in de Algemene Akte.

Erfpachter aanvaardt de hierbij gevestigde (alsmede de eventueel eerder gevestigde) erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan Erfverpachter om voor en namens Erfpachter in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

2. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

a. Openbare) nutsvoorzieningen

De Erfpachter verbindt zich (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het gekochte) hierbij jegens de gemeente Heiloo te gedogen dat nutsleidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, verwarming, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, pijpen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten et cetera op, in, aan of boven het gekochte danwel aan de daarop aanwezige

(casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden. De Erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

b. Openbare voorzieningen

De Erfpachter verbindt zich (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het gekochte) hierbij jegens de gemeente Heiloo te gedogen dat lichtmasten, buizen, bomen, inritten, palen, draden, kabels, isolatoren, rozetten, kasten, aanduidingsbordjes, pijpgeleidingen en overige objecten ten behoeve van (openbare) voorzieningen op, in, aan of boven het gekochte danwel aan de daarop aanwezige (casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. De Erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

c. PV-installatie

De Erfpachter verplicht zich (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het gekochte) om de woningen waarop een PV-installatie, inclusief leiding, meters en verder toebehoren is aangebracht, te gebruiken overeenkomstig aard en bestemming en deze PV-installatie te dulden; het is Erfpachter en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan opstallen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een PV-installatie kan vallen.

*\*bouwnummers 2 tot en met 5, 8 tot en met 11, 14 tot en met 17, 20 tot en met 23, 30 tot en met 32, 35 tot en met 38, 41 tot en met 44 en 51 tot en met 53*

d. Zelfbewoningsplicht

- a. De Erfpachter (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het gekochte) is gedurende de looptijd van de KoopStartregeling gebonden aan de zelfbewoningsverplichting uit de KoopStartregeling, zoals genoemd in Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (welke als bijlage bij aan de akte zijn gehecht). Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, doordat de erfpacht is omgezet in eigendom of bij verkoop van de woning, geldt hetgeen hieronder vermeld.
- b. Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, is de Erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Heiloo verplicht zijn de nieuw te stichten betaalbare koopwoning met koopstartregeling zelf te bewonen. De termijn van zelfbewoning eindigt vijf (5) jaar nadat de koper/erfpachter als (hoofd) bewoner op het betreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen.
- c. Het is de Erfpachter verboden deze woning met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins in gebruik te geven.
- d. Indien Erfpachter in strijd handelt met het hiervoor in sub a bepaalde is Erfpachter op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Heiloo een boete

verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

- e. De Erfpachter verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten bate van de gemeente Heiloo en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Heiloo. De Erfpachter zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

De verschenen persoon onder 1 genoemd, thans handelend voor en namens de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heiloo, verklaart vorenstaande verplichting voor en namens die gemeente aan te nemen.

Erfpachter onderwerpt zich bij deze - in hoedanigheid van Erfpachter/eigenaar van het bij deze onderhavige akte geleverde bouwperceel - jegens Erfverpachter en de (toekomstige) eigenaren van de direct aan het aan Erfpachter geleverde bouwperceel grenzende bouwpercelen aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze door Erfverpachter mede ten behoeve van de eigenaren van bedoelde aangrenzende bouwpercelen wordt aanvaard, één en ander op de bepalingen zoals opgenomen in Algemene Akte.

Alle krachtens de onderhavige akte aan de Erfpachter opgelegde kwalitatieve verplichtingen behelzen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Mitsdien gaan deze verplichtingen over op degenen die het gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen; en zijn mede gebonden degenen die van de eigenaar een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen.

### 3. Kettingenbedingen

**\*bouwnummers 1 tot en met 23, 30 tot en met 44 en 51 tot en met 54**

#### a. Parkeerplaats(en)

De Erfpachter van een woning met één parkeerplaats, niet zijnde garage, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, is jegens de gemeente Heiloo verplicht om deze parkeerplaats voorzien van een carport met een constructie voor een PV-installatie met de daarvoor benodigde ondergrondse infrastructuur (kabels) naar ieder afzonderlijke woning, gelegen in de openbare ruimte, in stand te houden, te onderhouden en als parkeerruimte te handhaven, conform de aan deze akte gehechte situatietekening. Bij niet-nakoming van deze verplichting is de erfpachter aan de gemeente Heiloo een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00), per dag dat de overtreding duurt, respectievelijk voortduurt zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Heiloo om nakoming te vorderen.

#### b. Gelijktijdige overdracht woning en parkeerplaats

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom is verplicht de met de woning gekochte parkeerplaats en de daarbij behorende carport met pv-installatie gelijktijdig te vervreemden. Het verkochte en de parkeerplaats zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; het eigendom kan niet



van elkaar worden gescheiden.

**\*altijd\***

**\*c. Groenstrook, hagen en/of bomen**

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom is jegens de gemeente Heiloo verplicht om de bij de bouw van de woning aangebrachte groenstrook, hagen en/of bomen in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

***\*bouwnummers 2 tot en met 5, 8 tot en met 11, 14 tot en met 17, 20 tot en met 23, 30 tot en met 32, 35 tot en met 38, 41 tot en met 44 en 51 tot en met 53***

**\*d. Pergola**

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom is verplicht om de bij de bouw van de woning aangebrachte pergola aan de voorzijde van de woning in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

***\*bouwnummers 1 tot en met 23, 30 tot en met 44 en 51 tot en met 54***

**\*e. Erfafscheiding buitenzijde**

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom is verplicht om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding aan de buitenzijde van de tuin, bestaande uit een stenen muur, pergola, hekwerk en een poort in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

***\*bouwnummers \* tot en met \****

**\*f. Drainage/riool**

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, is het niet toegestaan op minder dan anderhalve meter afstand van erfgrans aan de **\*achterzijde** van het perceel diep wortelende beplanting te plaatsen waardoor de drainage en /of het riool aanwezig in het perceel kan worden aangetast.

**\*altijd\***

**\*g. Hemelwaterberging**

De Erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom is jegens de gemeente Heiloo verplicht om de bij de bouw van de woning aangebrachte hemelwaterberging in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden, zodat het hemelwater in de privétuinen voldoende kan infiltreren.

De in dit lid vervatte verplichtingen worden hierbij voorts gevestigd als kettingbeding jegens de gemeente Heiloo, zodat daartoe niet alleen de Erfpachter zal zijn gebonden, maar tevens alle rechtsopvolgers in de eigendom van (het geheel of een gedeelte van) de betreffende kavel en het daarop te stichten woonhuis, alsmede al diegenen die een recht van gebruik op (het geheel of een gedeelte van) de betreffende kavel en het daarop te stichten woonhuis mochten verkrijgen, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten bate van de Erfverpachter en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Erfverpachter. De Erfpachter zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

De verschenen persoon onder 1 genoemd, thans handelend voor en namens de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heiloo, verklaart vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.

#### **VOORTBESTAAN/EINDE/HERVESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ EINDE ERFPACHT**

##### **1. Voortbestaan erfdienstbaarheden**

Met betrekking tot de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheden voor zover deze krachtens 5:84 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zijn gevestigd zal nog het volgende gelden:

- a. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten behoeve van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht niet teniet gaan.
- b. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten laste van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan. De Erfverpachter verklaart hierbij als bloot eigenaar van het dienend erf in te stemmen met deze erfdienstbaarheden, zodat deze bij het einde van de erfpacht om andere reden(en) dan hiervoor vermeld ook niet zullen teniet gaan.

##### **2. Einde erfdienstbaarheden; eventueel hervestiging**

In het geval één of meer erfdienstbaarheden eindigen doordat zowel het heersend als het dienend erf in eigendom zullen gaan toebehoren aan dezelfde eigenaar, zal de eigenaar bij vervreemding dan wel bij een vestiging van een zakelijk gebruiksrecht - voor zover de eigenaar dat nodig acht- zorgdragen voor het (opnieuw) vestigen van de benodigde erfdienstbaarheden.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop of vestiging van Erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De Erfverpachter noch de Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)**

Aan de Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing is– inmiddels is verstreken, zonder dat door de Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

#### **KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

#### **TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING**

##### **1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat**

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Leusden een licentieovereenkomst gesloten op grond waarvan de Erfverpachter het gebruiksrecht heeft van het product KoopStart. In deze

licentieovereenkomst is bepaald dat indien de Erfverpachter het Registergoed, waarop de Erfpacht betrekking heeft, wil overdragen aan een derde (niet zijnde de Erfpachter of de koper van de Erfpachter), de Erfverpachter de voorafgaande schriftelijke toestemming behoeft van Stichting Opmaat, zulks met inachtneming van het in de licentieovereenkomst bepaalde.

Het in de vorige twee zinnen bepaalde is eveneens van toepassing in het geval sprake is van overgang van het Registergoed krachtens verdeling, fusie of (af)splitsing.

2. **Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste**

De hiervoor in lid 1 van dit onderdeel bedoelde toestemming van Stichting OpMaat is niet vereist, indien het Registergoed wordt overgedragen aan of overgaat op een instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht of overgang van het Registergoed het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit onderdeel (waaronder begrepen het toestemmingsvereiste) in de akte waarbij het Registergoed wordt overgedragen of krachtens verdeling overgaat aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

4. **Kettingbeding ten behoeve van Stichting OpMaat**

Indien de in lid 3 bedoelde oplegverplichting van toepassing is, is de Erfverpachter, ter versterking van het toestemmingsvereiste, jegens Stichting OpMaat gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit onderdeel bepaalde, bij elke opvolgende overdracht of overgang krachtens verdeling van het Registergoed zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van Stichting OpMaat het beding aan te nemen.

5. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in de leden 1 tot en met 4 van dit onderdeel niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zonder nadere ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,--) alsmede tienduizend euro (€ 10.000,--) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn gewezen door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

**ENERGIELABEL**

De Vennootschap zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan de Erfpachter een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

**VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN**

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Registergoed.

**WOONPLAATS**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Erfverpachter woonplaats op zijn adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest de Erfpachter woonplaats op het adres van het Registergoed; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**WONINGBORG-GARANTIE**

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-\*. Erfpachter heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

**BIJLAGE**

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de koopovereenkomst.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris,  
om